

Von der IHK- Südthüringen öffentlich bestellter und vereidigter sowie von der Hochschule Kaiserslautern öffentlich rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl sowie des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

Exposé für das nachfolgend bezeichnete bebaute Grundstück

Objektadresse: Ortsteil Gießübel, Dachsbachstraße 24, 98667 Schleusegrund
**Bebauung: im schlechten baulichen Zustand befindliches leerstehendes
Einfamilienhaus und Nebengelass**

Grundbuch von Gießübel, Blatt 950, Lfd.Nr. 1
Gemarkung: Gießübel, Flurstück: 1195/2, Größe: 572 m²

Der **Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks** wurde auf der Basis der im Gutachten vom 19.01.2026 (GA-Nr.: g26/1901/ga) genannten Grundlagen zum **Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28.11.2025 geschätzt mit:**
17.600,00 €

Auftraggeber:
Amtsgericht Sonneberg, Untere Marktstraße 2, 96515 Sonneberg
Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen des Gerichts: K19/25

Hinweise

Es war durch den Sachverständigen nur eine Außenbesichtigung der Gebäude möglich. Bauzeichnungen und eine Bauakte konnten vom Sachverständigen nicht eingeholt werden bzw. standen für die Gutachtenerstellung nicht zur Verfügung. Der ermittelte Verkehrswert beruht deshalb auf zahlreichen Annahmen und Unterstellungen bez. der Merkmale der Gebäude und ist mit starken Unsicherheiten verbunden. Abweichungen der tatsächlichen Situation von den bei dieser Wertermittlung unterstellten Gegebenheiten können ggf. einen erheblichen Werteeinfluss haben.

Das vorliegende Exposé stellt eine stark zusammenfassende Darstellung dar. Die Angaben sind unvollständig. Eine Haftung für die Angaben in diesem Exposé kann nicht übernommen werden. Maßgeblich sind die Ausführungen und Angaben in dem für das Bewertungsgrundstück erstellten Verkehrswertgutachten vom 19.01.2026 (GA-Nr.: g26/1901/ga).

Lage

Gießübel ist ein Ort der Gemeinde Schleusegrund im Landkreis Hildburghausen in Thüringen. Der Landkreis Hildburghausen grenzt im Süden an das Bundesland Bayern an. Größte Stadt des Landkreises ist die Kreisstadt Hildburghausen mit ca. 11.700 Einwohnern.

Gemäß der Klassifizierung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gehört der Landkreis zum Raumtyp Ländlicher Raum, sowie zum siedlungsstrukturellen Kreistyp dünn besiedelte Ländliche Kreise¹. Im Gesamtranking 2022 des „Prognose Zukunftatlases“ der Prognose AG² ist der Landkreis Hildburghausen in die Kategorien „ausgeglichene Chancen und Risiken“, „mittlere Stärke“, „geringste Dynamik“ eingeordnet.

Die Orte der Gemeinde Schleusegrund liegen im Thüringer Wald abseits der großen Verkehrswege Deutschlands. Die Gemeinde hat ca. 2.500 Einwohner³ und der Ortsteil Gießübel ca. 500⁴. Gießübel liegt unweit des Rennsteigs und ist staatlich anerkannter Erholungsort. Zentrales Dorf der Gemeinde Schleusegrund ist Schönbrunn. Schönbrunn ist auch Sitz der Gemeindeverwaltung. Infrastrukturelle Einrichtungen wie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken, öffentliche Einrichtungen, Gaststätten, Post etc. sind tlw. über den Ortsteil Schönbrunn (ca. 4 km) und ergänzend insbesondere über die in ca. 16 km Entfernung gelegene Kleinstadt Schleusingen erreichbar. Das Bewertungsgrundstück liegt in einer Talsohle an einer wenig befahrenen Gemeindestraße. Zwischen der Gemeindestraße und dem Grundstück verläuft ein kleiner Flusslauf (Dachsbach). Die Anbindung des Grundstücks an die Gemeindestraße erfolgt über eine Brücke. Es handelt sich um eine ruhige innerdörfliche Wohnlage.

Nutzung / Leerstand

Die Gebäude sind nach den zur Verfügung gestandenen Informationsquellen vermutlich bereits seit ca. 2008 leerstehend.

Einfamilienhaus

Das Gebäude ist freistehend und besteht aus drei Gebäudeteilen mit unterschiedlicher Geschossigkeit. Der Hauptteil des Gebäudes besteht erkennbar aus Erdgeschoss und Dachgeschoss. Bei dem Dach des Hauptteils handelt es sich um ein einhüftiges Satteldach (Frackdach) mit einer großen Walmdachgaube. An einer Giebelseite des Gebäudehauptteils ist ein Eingangsvorbau angegliedert. Der Eingangsvorbau besteht erkennbar aus einem Erdgeschoss mit Flachdach. An die rückwärtige Traufseite des Gebäudehauptteils ist ein Seitenflügel, der erkennbar aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss besteht angebaut. Vermutlich ist das Gebäude nicht unterkellert, das Frackdachgeschoss des Hauptgebäudeteils ist zu Wohnzwecken ausgebaut und das Dachgeschoss des Seitenflügels ist nicht ausgebaut.

Das Baujahr konnte nicht ermittelt werden. Auf der Grundlage des von außen gewonnenen Eindrucks wird davon ausgegangen, dass das Gebäude ein Alter von über 80 Jahren aufweist.

Die Wände des Gebäudes sind vermutlich größtenteils aus Holzfachwerk mit Ausmauerungen aus Backsteinen. Kleinere Bereiche der Außenwände wurden vermutlich zu DDR-Zeiten mit Mauerwerk aus haufwerksporigen Betonhohlblocksteinen ersetzt. Die Decken sind vermutlich als Holzbalkendecken mit Lehm- oder Schlackefüllung ausgebildet und die Dachkonstruktion als zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl realisiert. Beim Hauptteil und beim Seitenteil wurden als Dacheindeckung Bitumendachschindeln verwendet. Die Dachabdichtung des Flachdaches des Eingangsvorbau es ist mit Schweißbahnen ausgeführt. Die Fassadenbekleidungen sind in unterschiedlicher Art und Ausführung (tlw. Naturschieferfassade, tlw. Kunstschieferfassade (vermutlich aus Asbestfaserzement), tlw. Wärmedämmverbundsystem mit ca. 4 cm Wärmedämmung und feinkörniger Edelputzbeschichtung (Kratzputzcharakter), tlw. Putzfassade mit Anstrich).

1 Quelle: Freistaat Thüringen, Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz; Umwelt regional, URL: <https://umweltinfo.thueringen.de/umweltregional/hbn> (Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)

2 Prognose Zukunftsatlas 2022, Prognose AG Georgstraße 85, 10623 Berlin, 2022

3 vgl. Freistaat Thüringen, Landesamt für Statistik, Thüringer Daten, URL: <https://statistik.thueringen.de/datenbank> (Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)

4 vgl.: Wikipedia, URL: [https://de.wikipedia.org/wiki/Gießübel_\(Schleusegrund\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Gießübel_(Schleusegrund)); (Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)

Das vermutlich schon seit 2008 leerstehende Gebäude hinterlässt von außen einen verwahten Eindruck. Die von außen sichtbaren Bauteile befinden sich in einem heruntergekommenen Zustand. Über einen langen Zeitraum hinweg wurden an diesen Bauteilen keine werterhaltenden Maßnahmen durchgeführt. Das Dach ist beim Seitenteil eingebrochen. Es liegt nahe, dass durch hier eingedrungenes Wasser starke Schäden im Inneren des Gebäudes entstanden sind. Vermutlich sind hiervon auch tragende Bauteile betroffen. Von Außen sind eine Vielzahl an Bauschäden und Baumängel erkennbar. Auf der Grundlage des von außen sichtbaren und des von außen gewonnenen Eindrucks wird unter Beachtung des längeren Leerstandes Folgendes vermutet: Der Zustand des Gebäudes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag lässt keine wirtschaftliche Nutzung mehr zu bzw. ist das Gebäude als wirtschaftlich verbraucht einzustufen. Das Gebäude befindet sich noch in einem Zustand, der eine Kernsanierung zulässt. Für eine nachhaltige wirtschaftlich sinnvolle Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich.

Ausgehend von den bei entsprechenden Gebäudearten üblichen Verhältnissen von Wohnfläche des jeweiligen Geschosses zur Brutto-Grundfläche des jeweiligen Geschosses dürften bei einer Kernsanierung des Einfamilienhauses um die 140 m² Wohnfläche realisierbar sein.

Nebengebäude (PKW-Garage, Abstellbereich)

Das Gebäude ist frei stehend und rückwärtig „in den Hang gebaut“. Es besteht aus zwei Gebäudeteilen. Bei dem einem Gebäudeteil handelt es sich um eine PKW-Garage und bei dem anderen Gebäudeteil um einen Abstellbereich. Der Abstellbereich hat einen eigenen Außenzugang. Beide Gebäudeteile sind eingeschossig. Die PKW-Garage hat ein leicht geneigtes Pultdach und der Abstellbereich ein Satteldach.

Der Abstellbereich wurde wahrscheinlich im Zusammenhang mit dem Wohnhaus und die PKW-Garage zu einem späteren Zeitpunkt errichtet.

Die Wände des Gebäudes sind vermutlich alle aus Mauerwerk. Tlw. handelt es sich um Natursteinmauerwerk. Die Dächer sind in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion ausgebildet. Als Dacheindeckung wurden beim Satteldach Bitumendachschindeln verwendet. Das flach geneigte Pultdach der Garage ist mit Schweißbahnen versehen. Das Gebäude hat größtenteils eine Putzfassade in unterschiedlicher Art und Ausführung. (tlw. Kellenwurfputz und tlw. glatt ausgeriebener Putz).

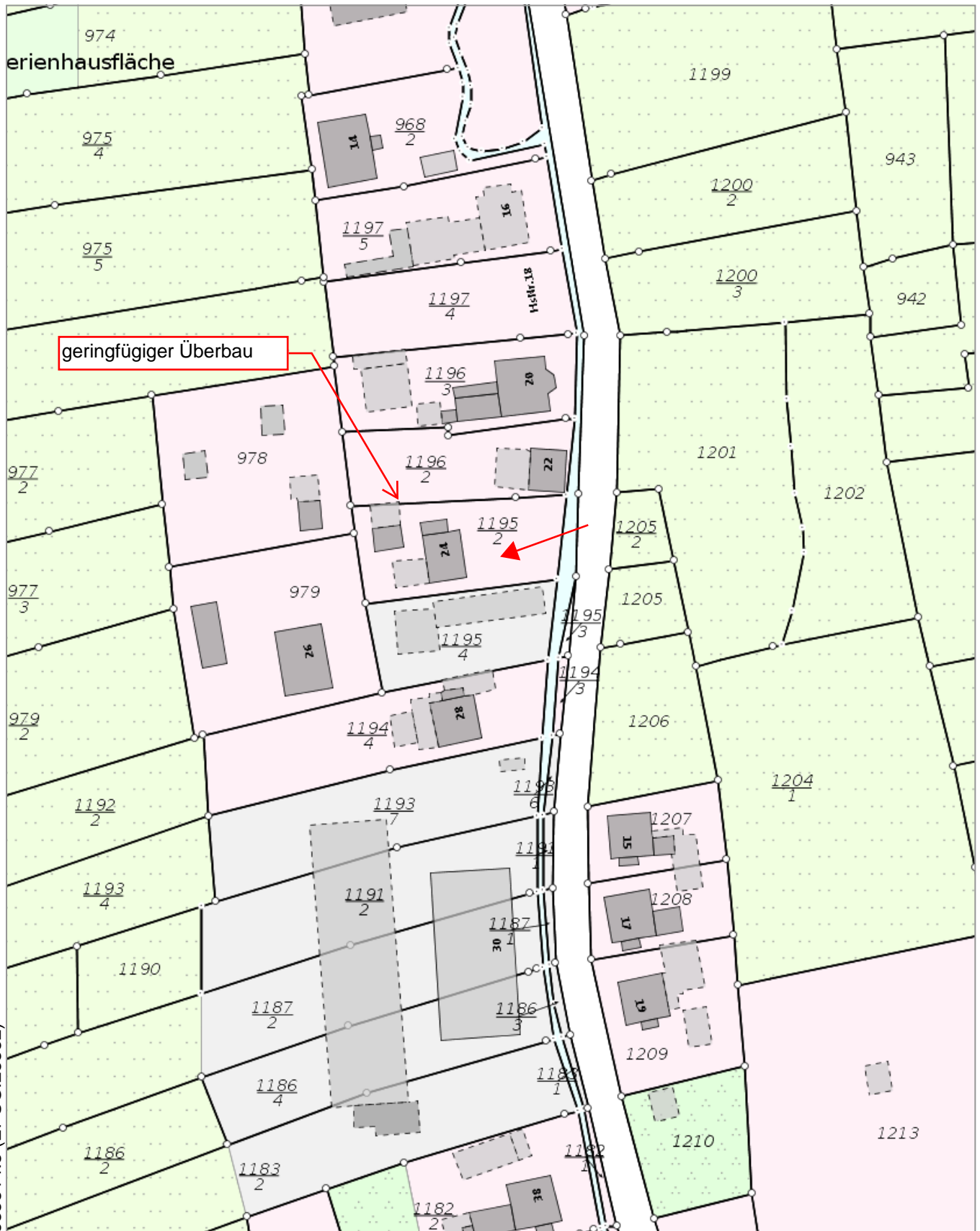
Das Gebäude hinterlässt von außen einen verwahten Eindruck. Die von außen sichtbaren Bauteile befinden sich in einem heruntergekommenen Zustand. Über einen langen Zeitraum hinweg wurden an diesen Bauteilen keine werterhaltenden Maßnahmen durchgeführt. Von Außen sind eine Vielzahl an Bauschäden und Baumängel erkennbar. Auf der Grundlage des von außen sichtbaren und des von außen gewonnenen Eindrucks wird unter Beachtung des längeren Leerstandes Folgendes vermutet: Der Zustand des Gebäudes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag lässt keine wirtschaftliche Nutzung mehr zu bzw. ist das Gebäude als wirtschaftlich verbraucht einzustufen. Das Gebäude befindet sich noch in einem Zustand, der eine Kernsanierung zulässt. Für eine nachhaltige wirtschaftlich sinnvolle Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich.

Außenanlagen

Das Grundstück verfügt nur über einfache Außenanlagen. Die vorhandenen baulichen Außenanlagen, insbesondere Einfriedungsanlagen und Wegbefestigungen sind weitestgehend verbraucht. Der Garten hinterlässt einen verwahten Eindruck. Auf dem Grundstück befindet sich vielerlei Wildwuchs.

5599753.3

635992.6

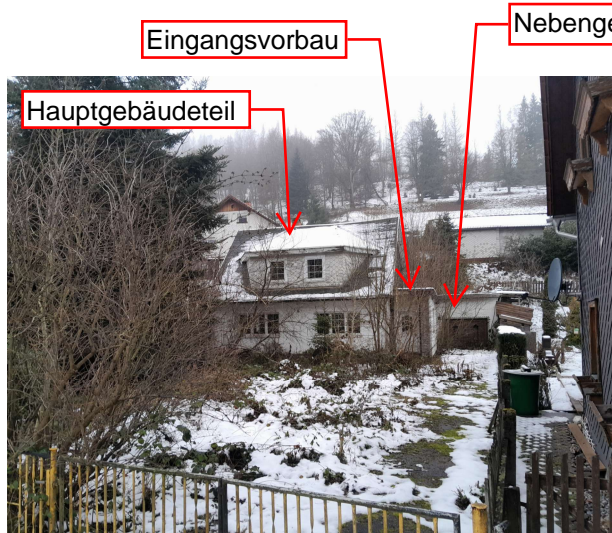


635814.8 (EPSG:25832)

5599527.5 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0

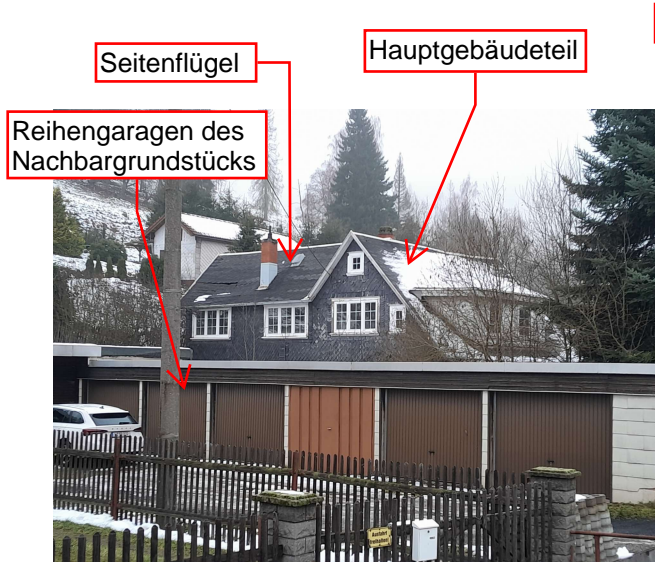
Fotos vom Bewertungsobjekt vom Tag der Ortsbesichtigung



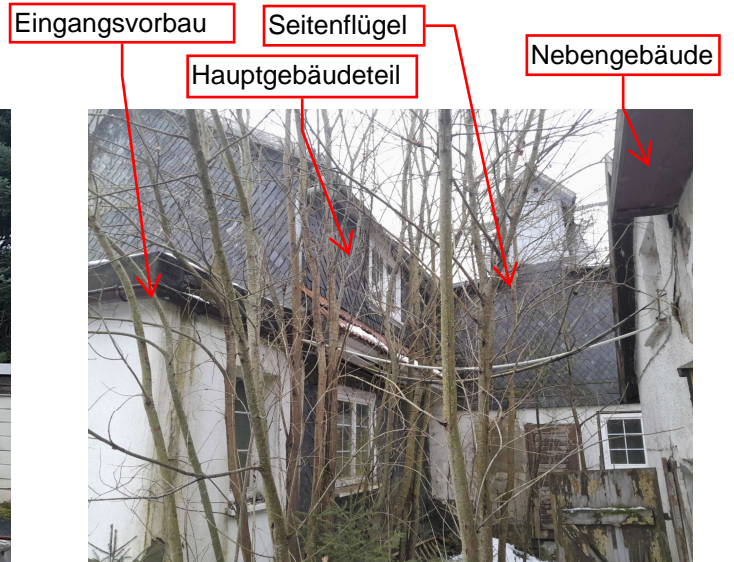
Blick von der Straße in westliche Richtung



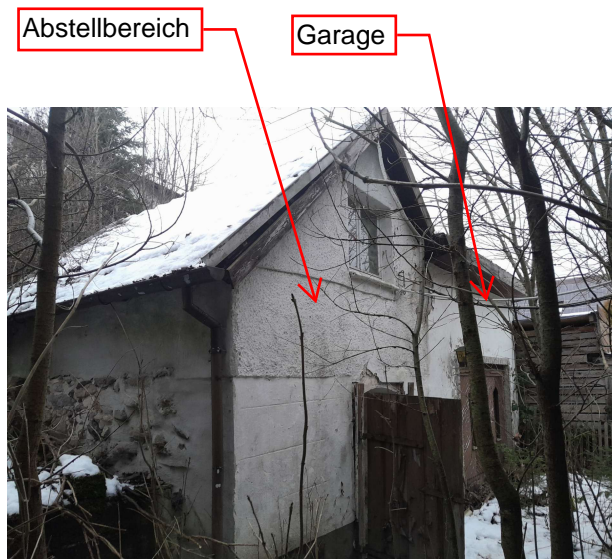
Blick vom Garten in südwestliche Richtung



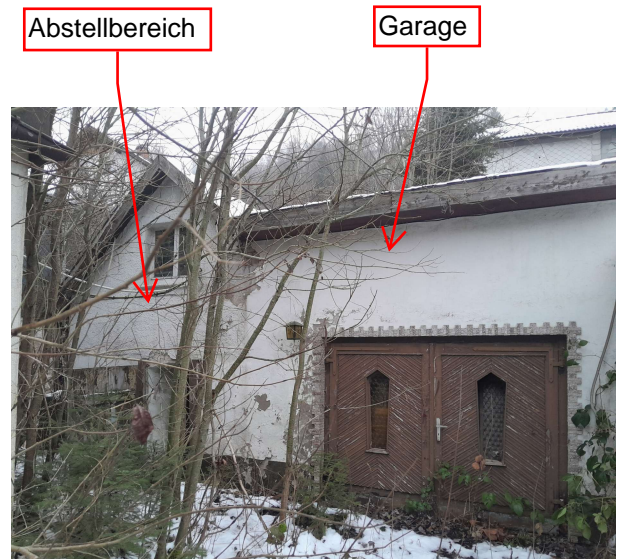
Blick von der Straße in nordwestliche Richtung



Blick in den Hof



Blick vom Hof in nordwestliche Richtung auf das Nebengebäude



Blick vom Hof in südwestliche Richtung auf das Nebengebäude